



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/09/2023

Direction régionale des Finances Publiques des Hauts-
de-France et du département du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Pierre ROKA

Courriel : jean-pierre.roka@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03.28.22.67.21 / 06.15.95.55.20

Réf. DS : **14052228**

Réf. OSE : **2023-59546-73115**

Le Directeur Régional des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord

à

M. LE MAIRE DE LA COMMUNE D'HAZEBROUCK

4 PLACE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

59190 HAZEBROUCK

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien : Ensemble immobilier – locaux d'activités – maison d'habitation –
bâtiments (refuge pour animaux)

Adresse du bien : 3 VC Middelweg – 59114 SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL

Valeur vénale : 410 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

1 - CONSULTANT

COMMUNE D'HAZEBROUCK

affaire suivie par : Mme Anne DEREPEPE / M. Jean-Pierre FERAMUS

Référence : DS n° 14052228 du 13/09/2023

2 - DATES

de consultation :	13/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	27/09/2023
du dossier complet :	27/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	Amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	☐

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation d'un refuge pour animaux ainsi que l'habitation dans le cadre d'un projet d'installation par la commune d'une fourrière et du refuge pour animaux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

La commune de Saint-Sylvestre-Cappel fait partie de la CCFI (Commune de l'Intérieur). C'est une commune rurale de 1 150 habitants. Elle se situe à 7 km de la commune d'Hazebrouck, à 35 km de Dunkerque et 45 km de Lille. Elle est limitrophe des communes de Cassel, Terdeghem, Steenvoorde, Eecke, Caëstre, Hondeghem et Sainte-Marie-Cappel.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle se situe en dehors de la commune à proximité de la RD 916 qui relie Saint-Sylvestre-Cappel et Hazebrouck.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL	ZD 421	3 VC Middel Weg	10 000 m ²	Maison + locaux d'activités + terrain
TOTAL			10 000 m ²	

4.4. Descriptif

Le site est construit sur une parcelle de 10 000 m², site classé ICPE pour l'équivalent de 100 chiens. Il a été mis aux normes 2021. Il se compose d'une maison d'habitation, de plusieurs bâtiments dédiés au refuge pour animaux. L'ensemble est clôturé. Les 2 accès sont protégés par un portail métallique coulissant et un double portail métallique acier.

La maison d'habitation se compose :

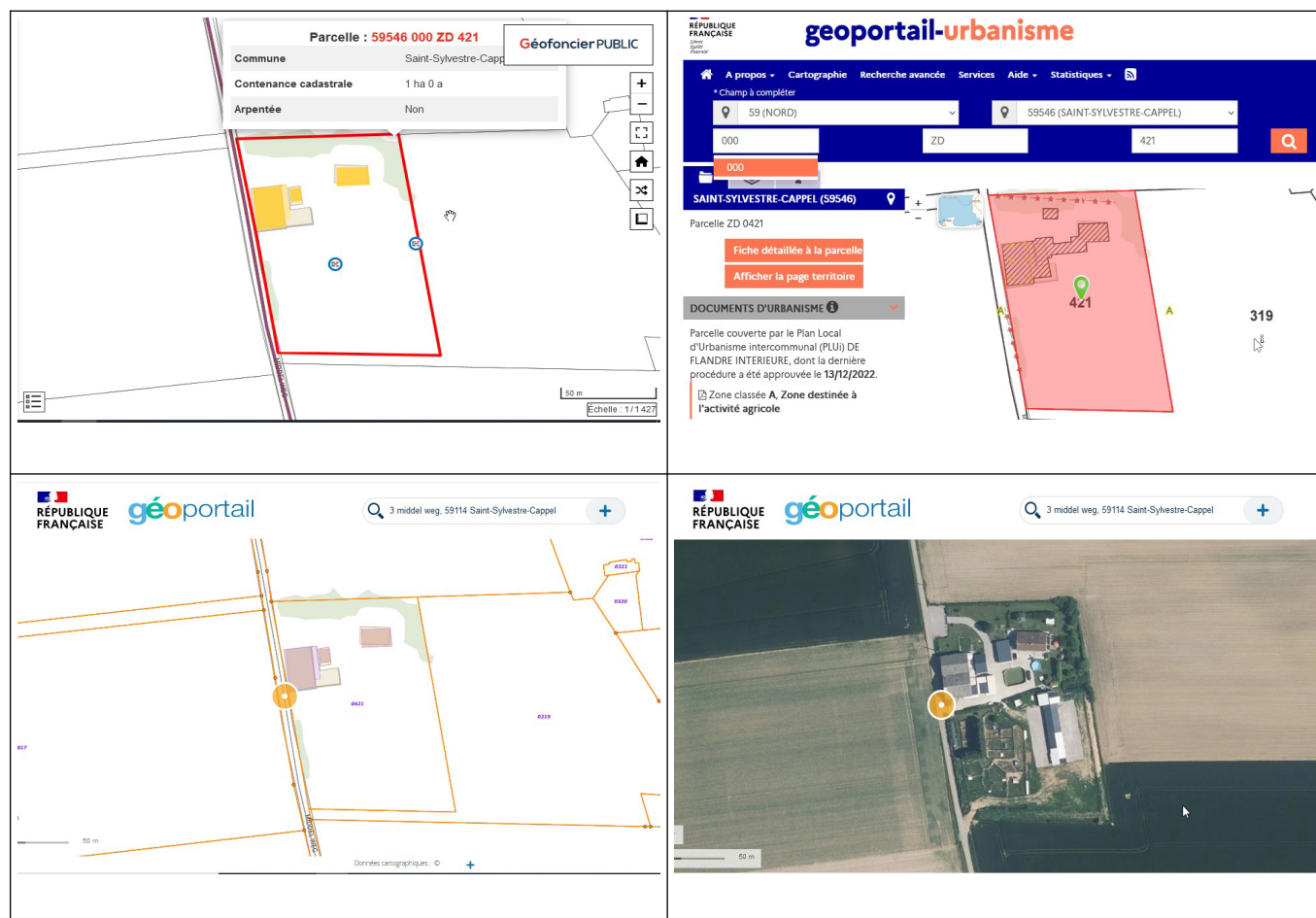
- au rez-de-chaussée : d'un salon, d'une salle à manger, d'une cuisine aménagée et équipée, d'une salle d'eau avec douche à l'italienne et jacuzzi et double vasque lavabo, de 3 chambres, d'un dressing, d'un WC, d'une buanderie, d'une chaufferie et d'une cave. Sol carrelé.
 - au 1^{er} étage : 2 chambres à l'aveugle sans fenêtre, un grenier. Plancher bois.
- Construction en briques, toiture en tuiles côté façade avant et tôle fibrociment amianté sur l'arrière. Système de chauffage central au gaz propane avec radiateurs, porte d'entrée en bois en partie vitrée, huisseries et fenêtres en bois double vitrage sans volet roulant. Surface habitable de 140 m² (source consultant).

Les bâtiments :

- un bâtiment d'élevage de type « hangar » d'une surface utile de 360 m² construit en briques et parpaings, avec une charpente métallique, une toiture en tôle fibrociment amiantée, sol en béton carrelé.
 - Il comprend 20 chenils avec sol carrelé. A l'étage, un grand grenier sur un plancher bois.
 - un bâtiment d'élevage d'une surface utile de 320 m² construit depuis moins de 2 ans comprenant 18 chenils ayant une sortie extérieure pour les animaux et 2 chenils sans sortie.
 - Le bâtiment aussi une pièce réservée aux soins, aux toilettes, une laverie.
 - un petit bâtiment servant d'accueil et de stockage d'une surface utile de 40 m² construit en briques et parpaings, charpente isolée avec des panneaux sandwichs, bardage métallique isolé sur un sol béton brut.
 - un bâtiment de type « carport » pour le stockage d'une surface utile de 50 m² avec une charpente métallique isolée, bardage en polyuréthane sur un sol béton.
 - Un ensemble de 4 chenils construit en briques sur l'arrière et grille acier métallique avec toiture bac acier isolée sur un sol béton d'une surface de 55 m².
 - un bâtiment (chatterie) d'une surface de 70 m² avec une toiture bac acier isolée, un bardage en panneau isolé sur un sol carrelé.
 - Un bâtiment destiné aux chiots d'une surface de 70 m² avec une toiture bac acier isolée, un bardage en panneau isolé en polyuréthane sur un sol carrelé.
 - une réserve d'eau destinée à la sécurité incendie de 120 m³.
- Surface utile totale des bâtiments de 965 m² environ.

Une visite sur place a été effectuée en présence de M et Mme CAMBIER Jean-Pierre FERAMUS (DGS) le 27/09/2023.

Ci-après vue des parcelles via géofoncier, géoportail-urbanisme, géoportail.



4.5. Surfaces du bâti

Habitation : 140 m²

Bâtiments refuge pour animaux : 965 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. CAMBIER Stéphane / Mme CALLEMYN Pascale épouse CAMBIER

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonage au PLUi de la CCFI (Communauté de Communes de Fandre Intérieure) : **A**

La zone A est une zone protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

6.2. Date de référence et règles applicables

Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par le conseil communautaire en date du 13/12/2022.
 modification de droit commun n° 1 du 13/12/2022.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation par comparaison a été privilégiée.
 Evaluation du bâti en distinguant la partie habitation et les locaux d'activités (différents bâtiments destinés au refuge pour animaux).

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

I – Maison

Recherche de termes de comparaison sur l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux de maison d'une surface habitable comprise entre de 100 m² et 160 m² dans un rayon de 5 km pour la période allant d'août 2021 à août 2023. 5 termes de comparaison retenus.

Biens bâtis – maison - valeur vénale													
Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Surf garages/parking	Surf caves/celliers	Surf greniers
5914P04 2021P10089	189//A/513 et 591//	59	EECKE	260 RUE DE L HAZEWINDE	08/10/2021	1880	541	122	100 000	819,67	46	17	47
5914P04 2022P00490	295//ZS/112 et 113//	59	HAZEBROUCK	1405 VC LES CINQ RUES	07/01/2022	1880	905	139	141 000	1014,39	50	11	87
5914P04 2022P00041	295//YC/26//	59	HAZEBROUCK	355 VC GRAND CHEMIN DE CASSEL	21/12/2021	1900	580	102	129 000	1264,71	13	8	0
5914P04 2022P11465	308//ZO/81//	59	HONDEGHEM	414 RUE DE LA K. HONDEGHEM BATTERY	10/11/2022	1865	691	117	205 000	1752,14	18	42	0
5914P04 2021P10608	546//A/768//	59	SAINT SYLVESTRE-CAPPEL	17 RTE NATIONALE	20/10/2021	1850	796	112	170 500	1522,32	92	10	71

II – Bâtiments de type hangar

Recherche de termes de comparaison sur l'application « estimer un bien » et « BNDP » sur des mutations à titre onéreux de bâtiments de type hangar d'une superficie comprise entre de 100 et 1 000 m² dans un rayon de 40 km pour la période allant d'août 2021 à août 2023. 11 termes de comparaison retenus.

Biens bâtis – Bâtiment de type hangar (entrepôt, stockage,...) - valeur vénale										
Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations	
5914P04 2022P09445	94//A/4679 et 4681//	59	BOURBOURG	124 RTE DE LOON PLAGE RD 1	20/09/2022	900	250 000	277,78	Un ensemble immobilier à usage commercial	
5914P04 2022P10726	130//B/1643//	59	CAPPELLE-BROUCK	9000 RTE DE BOURBOURG	04/11/2022	430	62 000	144,19	Un hangar	
5914P04 2021P10746	155//AD/715//	59	COUDEKERQUE-BRANCHE	117 RUE WALDECK ROUSSEAU	26/10/2021	460	110 000	239,13	Un hangar	
5914P04 2022P10058	183//AM/205//	59	DUNKERQUE	60 RUE SAINT CHARLES	07/10/2022	516	90 000	174,42	Un bâtiment à usage d'hangar	
5914P04 2022P01704	183/460/AV/42//	59	DUNKERQUE	1536 RUE ACHILLE PERES	17/02/2022	626	118 000	188,50	Un ensemble immobilier composé d'un bâtiment à usage industriel et terrain	
5914P04 2023P00039	295//DT/33 et 35//	59	HAZEBROUCK	78 B RUE DU MOULIN	13/12/2022	850	240 000	282,35	Ensemble immobilier à usage d'hangar, de bureaux, parking	
5914P04 2022P10338	309//C/1634//	59	HONDSCHOOTE	86 B RUE DE LA LIBERATION	18/10/2022	210	80 900	385,24	Ensemble immobilier avec hangar et garages	
5914P04 2022P06863	359//AT/215 et 217//	59	LOON-PLAGE	219 IMP VIEUX CHEM DE GRAVELINES	19/07/2022	339	100 000	294,99	Un hangar à usage commercial et terrain	
5914P04 2022P02205	588/154/B/2502//	59	TETEGHEM-COUDEKERQUE-VILLAGE	191 RTE DE TETEGHEM	14/02/2022	480	110 000	229,17	Un hangar avec terrain	
6204P04 2022P08155	598//A/972 et 973//	62	MUNCQ-NIEURLET	76 A RUE DU BOURG	30/05/2022	300	65 000	216,67	Un hangar	
6204P06 2022P00347	765//AR/78//AP/70//	62	SAINT OMER	9020 F AV DE BRUXELLES ZI DU BROCKUS	17/01/2022	838	120 000	143,20	Un bâtiment à usage de stockage	

8.1.2 Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation n'a été réalisée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

1) MAISON

VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : **1 274,65 €/m²**, VALEUR MÉDIANE : **1 264,71 €/m²**.

Fourchette des termes de comparaison compris entre 819,67 €/m² et 1 752,14 €/m².

Valeur vénale retenue : 1 275 €/m².

Soit une valeur vénale de 178 500 € (140 m² x 1 275 €/m²), arrondie à 180 000 €

2) BÂTIMENT DE TYPE HANGAR

VALEUR MOYENNE DES TERMES DE COMPARAISON RETENUS : **234,15 €/m²**, VALEUR MÉDIANE : **229,17 €/m²**.

Fourchette des termes de comparaison compris entre 143,20 €/m² et 385,24 €/m².

Valeur vénale retenue : 235 €/m².

Soit une valeur vénale de 226 775 € (965 m² x 235 €/m²), arrondie à 230 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 410 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 470 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration en cas de modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques des
Hauts-de-France et du département du Nord
et par délégation,

Jean-Pierre ROKA



Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.